



OTSUS

Kuressaare

26. august 2022 nr 1-3/68

Kuressaare linnas Tallinna tn 82 detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Tallinna tn 82b krundi osas

Kuressaare Linnavolikogu 23. märtsi 2006. a otsusega nr 21 kehtestati Tallinna tn 82 detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*). Detailplaneeringu eesmärgiks oli olemasoleva kinnistu jagamine kaheks, ehitusõiguse ja sihtotstarvete määramine ning liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine.

Planeeringuala hõlmab praegusi Tallinna tn 82 katastriüksust tunnusega 34901:001:0207, Tallinna tn 82a katastriüksust tunnusega 34901:001:0208, Tallinna tn 82b katastriüksust tunnusega 34901:004:0211 ja Tallinna tn 82c katastriüksust tunnusega 34901:004:0104.

Detailplaneeringu kohaselt oli endine Tallinna tn 82 krunt planeeritud jagada kaheks. Detailplaneeringu kohasele krundile lähiaadressiga Tallinna tn 82 jäid olemasolevad hooned ja täiendavat ehitusõigust ei planeeritud. Praeguseks on detailplaneeringujärgsest Tallinna tn 82 krundist detailplaneeringust erinevalt välja jagatud täiendavalt Tallinna tn 82a krunt, millele on 2015. aastal antud ehitusluba ja 2019. aastal kasutusluba autode müügi- ja hooldekeskuse jaoks.

Detailplaneeringu kohasele krundile lähiaadressiga Tallinna tn 82b anti ehitusõigus autode müügi- ja hooldekeskuse rajamiseks, määratud oli hoonestusala ja lubatud täisehituse protsent 15% krundi pindalast ehk praegu 14 940 m² krundi pindala puhul 2241 m². Krundil asub 1328 m² suuruse ehitisealuse pinnaga autokeskuse hoone.

Planeeringualasse kuuluva Tallinna tn 82b krundi omanik esitas 20.06.2022 Saaremaa vallale taotluse (registreeritud Saaremaa Vallavalitsuse dokumendihaldussüsteemis 20.06.2022 nr 5-2/3786-1) detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks Tallinna tn 82b kinnisasja ulatuses, kuna omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Lisaks on omanik esitanud projekteerimistingimuste taotluse olemasoleva autokeskuse hoone ümberprojekteerimiseks kaubanduskeskuseks maksimaalse ehitisalase pinnaga kuni 3000 m² (täisehitusprotsent oleks sellisel juhul 20%), samuti soovitakse hoone projekteerida erinevalt detailplaneeringuga määratud hoonestusalast liikluskorralduse ja parkimise paremaks lahendamiseks.

Ehitusseadustiku § 27 alusel võib detailplaneeringu olemasolu korral pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi. Projekteerimistingimustega täpsustatakse asjakohasel juhul detailplaneeringus käsitletud hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest. Omaniku soovitud hoonestusala täpsustamine ei mahu lubatud 10% sisse. Lisaks ei ole projekteerimistingimustega võimalik täpsustada ehitusõigust ehk suurendada täisehitusprotsenti.

Planeerimisseaduse (edaspidi nimetatud *PlanS*) § 125 lg 1 p 1 kohaselt on Kuressaare linnas ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks detailplaneeringu koostamise kohustus. Samas võib PlanS § 125 lg 5 kohaselt kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda,

arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on ala juhtotstarbeks kaubandus-teenindusala, kus eeldatakse suurema külastajate arvuga ettevõtteid. Lubatud on ärimaa sihtotstarve ja tegevused, millega ei kaasne olulist mõju (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni).

Tallinna tn 82a katastriüksus tunnusega 34901:001:0208 on 100% ärimaa sihtotstarbega ja katastriüksusel asub hetkel sõidukite teeninduse hoone. Tallinna tn 84 katastriüksus tunnusega 34901:004:0190 on 85% ärimaa ja 15% transpordimaa sihtotstarbega ning katastriüksusel asub tankla. Tallinna tn 82 katastriüksus tunnusega 34901:001:0207 on ärimaa sihtotstarbega, ehtisregistri andmetel hooneid ei ole. Seega asub Tallinna tn 82b katastriüksus kahe olemasoleva ärifunktsiooniga hoone vahel, samuti on üldplaneeringuga alale määratud kaubandus-teenindusala juhtotstarve.

PlanS § 125 lg 5 annab kohaliku omavalitsuse üksusele võimaluse kaaluda samas paragrahvis esinevate kõigi tingimuste esinemisel projekteerimistingimuste väljastamist detailplaneeringu koostamise kohustuse korral. Sätte eeldustena esinevad punkt 1 ja 2 pole alternatiivsed eeldused, vaid täidetud peavad olema mõlemad. Punkti 2 kohaselt peavad olema üldplaneeringus määratud ala kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei tohi olla vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Kuivõrd see õigusnorm annab kohaliku omavalitsuse üksusele diskretsiooni, tulebki kaaluda kohaliku omavalitsuse üksusel detailplaneeringu koostamise kohustusest loobumist, kui see võib olla taotletava ehitusõiguse saamiseks ebaproportsionaalselt koormav. PlanS § 125 lg 5 eesmärk on anda võimalus loobuda kulukamast ja aeganõudvamast detailplaneeringu menetlusest lihtsamatel juhtudel, kui linnaehituslik situatsioon on piisavalt selge ning detailplaneering ei pakuks täiendavat väärtust. Sätte eesmärk on otseses seoses haldusmenetluse seaduse § 5 lg 2 tuleneva põhimõttega, mille kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi ja ebameeldivusi isikutele. Tegemist on haldusmenetluse printsiibiga, millest lähtuvalt tuleb võimaluse korral eelistada lihtsamat ja asjaosalistele vähemkoormavat menetlusviisi. Olukorras, kus aeganõudvam ja kulukam menetlusviis ei võimaldaks ettenähtavalt saavutada kvaliteetsemat tulemust ega tagaks puudutatud isikute huvidele tõhusamat kaitset, ei ole selle kohaldamine põhjendatud. Kohaliku omavalitsuse üksusel on õigus kaaluda, kas lähtudes haldusmenetluse seaduse § 5 lg 2 põhimõttest on kooskõlas PlanS § 125 lg 5 eesmärgi ja eeldustega õigustatud lihtsama ja vähem aega nõudva menetluse valimine. Juhul kui detailplaneeringu valimine ilmselgelt ei anna haldusmenetlusele lisaväärtust ning täidetud on PlanS § 125 lg 5 eeldused, sealhulgas annab üldplaneering juhised kasutus- ja ehitustingimuste määramisel, on aeganõudvama ja kulukama detailplaneeringu menetluse valimine haldusmenetluse seaduse § 5 lg 2 põhimõttega vastuolus. Haldusmenetluse seaduse § 4 lg 2 alusel tuleb kaalutusõigust teostada kooskõlas volituse piiride, kaalutusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve.

Kavandatav ehtis peab oma lahenduselt arvestama piirkonnas väljakujunenud arhitektuurstiili ja ehitustavasid ning välisilmelt vastama piirkonna või lähiümbruse eripäradele ja kujundusstiilile.

Eeldatavalt on võimalik asukohas anda ehitusõigus uue hoone püstitamiseks või olemasoleva laiendamiseks projekteerimistingimuste alusel, kuna kavandatav hoone asub kahe hoonestatud kinnistu vahel, hoone funktsioon vastab üldplaneeringu tingimustele ja olemasolevale hoonete kasutuslaadile.

Saaremaa Vallavalitsus analüüsis detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise taotlust, kehtiva detailplaneeringu tingimusi ning olemasolevat olukorda. Kuna praegustele Tallinna tn 82 ja Tallinna tn 82c kruntidele ei olnud detailplaneeringus olemasolevatele hoonetele lisaks täiendavat ehitusõigust planeeritud, kuid Tallinna tn 82 krunti on juba detailplaneeringust erinevalt jagatud ning lisaks antud ehitusõigus hoone rajamiseks, leidis Saaremaa Vallavalitsus

planeeringu koostamise korraldajana, et soovib detailplaneeringu elluviimisest loobuda. Kuna Tallinna tn 82b krundi osas soovib planeeritava kinnistu omanik loobuda detailplaneeringu elluviimisest, siis leidis Saaremaa Vallavalitsus, et detailplaneeringu saab kogu ulatuses kehtetuks tunnistada.

PlanS § 140 lg 3 kohaselt tuleb detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu esitada kooskõlastamiseks PlanS § 127 lg 1 nimetatud asutustele ja arvamuse andmiseks § 127 lg 2 nimetatud isikutele ja asutustele.

Saaremaa Vallavalitsus saatis detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu planeeringuala omanikele ja naabritele 29.06.2022 kirjaga nr 5-2/3786-3 arvamuse avaldamiseks. Saaremaa Vallavalitsusele esitati kolm arvamust:

1. Lemet OÜ 30.06.2022 e-kirjaga (registreeritud Saaremaa Vallavalitsuse dokumendiregistris 30.06.2022 nr 5-2/3786-4), milles tuuakse välja, et Lemet OÜ ei ole detailplaneeringu tühistamisega nõus. Arvamuse avaldaja leiab, et kui soovitakse detailplaneeringut tühistada, siis peab kinnistu omanik, kes soovib tühistada detailplaneeringut, talle garanteerima, et teeb uue detailplaneeringu kogu hetkel kehtivale detailplaneeringu alale.

Saaremaa Vallavalitsus vastas Lemet OÜ-le 26.07.2022 kirjaga nr 5-2/3786-8, milles toob välja, et vald arvestab Lemet OÜ arvamusega ning detailplaneeringut ei tunnistata kehtetuks tervenisti, vaid osaliselt Tallinna tn 82b krundi osas.

2. OÜ Saare Leib 05.07.2022 e-kirjaga (registreeritud Saaremaa Vallavalitsuse dokumendiregistris 05.07.2022 nr 5-2/3786-5), milles tuuakse välja, et OÜ Saare Leib ei ole detailplaneeringu tühistamisega nõus, kuna OÜ Saare Leib kannab seoses detailplaneeringu tühistamisega otseseid rahalisi kahjusid. Ilma detailplaneeringuta krundi väärtus langeb olulisel määral. OÜ Saare Leib leiab, et kui soovitakse detailplaneeringut tühistada, siis peab kinnistu omanik, kes soovib tühistada detailplaneeringut, talle garanteerima, et teeb uue detailplaneeringu kogu hetkel kehtivale detailplaneeringu alale.

Saaremaa Vallavalitsus vastas OÜ-le Saare Leib 26.07.2022 kirjaga nr 5-2/3786-9, milles toob välja, et vald arvestab OÜ Saare Leib arvamusega ning detailplaneeringut ei tunnistata kehtetuks tervenisti, vaid osaliselt Tallinna tn 82b krundi osas.

3. Rahandusministeerium 06.07.2022 kirjaga nr 15-3/5489-2. Rahandusministeerium viitab oma kirjas, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise põhjuseks ei saa olla üksnes asjaolu, et detailplaneering on ellu viidud ning leiab, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei ole piisavalt põhjendatud. PlanS § 6 punkt 11 sätestab, et planeeringu elluviimine on tegevus, mille eesmärgiks on planeeringus sätestatu realiseerimine ning planeeringulistest nõuetest kinnipidamise tagamine, mis on eelkõige avaliku võimu asutuse ülesanne. See tähendab, et elluviimine on pidev protsess, mille kestel avalik võim jätkuvalt hoiab kinni kehtestatud detailplaneeringus seatud eesmärgist ja tingimustest. Lisaks ei pea Rahandusministeerium põhjendatuks ka detailplaneeringu terves ulatuses kehtetuks tunnistamist arvestades planeeringuala paiknemist vahetult Tallinna tänava ääres. Kui detailplaneeringu lahendus ei ole elluviidav ja soovitakse kehtivast detailplaneeringust erinevat lahendust, siis on vajalik kaaluda uue detailplaneeringu algatamist ja ruumilahenduse koostamist avaliku planeerimismenetluse kaudu. PlanS § 140 lg 8 kohaselt muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Saaremaa Vallavalitsus on vastanud Rahandusministeeriumile 26.07.2022 kirjaga nr 5-2/3786-10, milles toob välja, et ei pea vajalikuks detailplaneeringu tingimuste kinnipidamise nõudmist, kui krundi omanik soovib loobuda detailplaneeringu elluviimisest ja soovib krundi kasutada detailplaneeringu tingimustest erinevalt. Arvestades aga eelnõu kohta laekunud arvamusi, leiab Saaremaa Vallavalitsus, et detailplaneering tuleb tunnistada kehtetuks osaliselt Tallinna tn 82b krundi osas, mitte terves ulatuses, nagu algses eelnõus.

Eelnõu täiendati lisaks võimaliku uue hoone ehitusõiguse saamise osas.

Kokkuvõtvalt leiab Saaremaa Vallavalitsus, et kooskõlas PlanS § 125 lg 5 eesmärgi ja eeldustega on võimalik ja õigustatud lihtsama ja vähem aega nõudva menetluse kaalumise ehk projekteerimistingimuste väljastamine.

Arvamuse avaldajatele saadeti koos vastuskirjaga käesoleva otsuse eelnõu koos asendiplaaniga. Kuna esialgse eelnõu kohta rohkem arvamust ei avaldatud, luges Saaremaa Vallavalitsus, et arvamust ei soovita avaldada ning kuna osaline kehtetuks tunnistamine on väiksema ruumilise mõjuga kui detailplaneeringu terves osas kehtetuks tunnistamine, siis kõigile menetlusosalistele detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu ei saadatud.

Saaremaa Vallavalitsus esitas detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu 29.06.2022 kirjaga nr 5-2/3786-2 kooskõlastamiseks Päästeametile, kuna planeeringuala vahetus läheduses asub ohtlik ettevõtte. Päästeamet vastas 25.07.2022 kirjas nr 7.2-3.4/4441-2, et Päästeameti Lääne päästkeskusel vastuväited puuduvad. Kuna detailplaneeringu terves ulatuses kehtetuks tunnistamisele Päästeametil vastuväiteid ei olnud, siis eeldab Saaremaa vald, et detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise osas Päästeametil samuti vastuväited puuduvad.

Kokkuvõtte

Eeltoodud arvamustest tulenevalt otsustab Saaremaa Vallavolikogu detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistada Tallinna tn 82b krundi osas. Vastavalt PlanS § 140 lg 2 võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Kuna Tallinna tn 82b krundi ehitusõigus ei ole seotud teiste kruntide detailplaneeringu lahendusega ega lahenduse elluviimisega (juurdepääs krundile on krundi piires), siis on võimalik detailplaneering osaliselt kehtetuks tunnistada.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2, lõiked 2 ja 6 ning kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Tunnistada Kuressaare Linnavolikogu 23. märtsi 2006. a otsusega nr 21 kehtestatud Tallinna tn 82 detailplaneering kehtetuks Tallinna tn 82b krundi osas.
2. Detailplaneeringuala asendiskeem on otsuse lisa.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisega.

Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Saaremaa Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(digitaalselt allkirjastatud)

Jaanus Tamkivi
volikogu esimees